

# SEJARAH UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) merupakan dasar hukum yang berlaku di Indonesia. UUPA disetujui oleh Dewan Perwakilan Rakyat Gotong Royong (masa Demokrasi Terpimpin) pada tanggal 14 September 1960, UUPA mulai berlaku pada tanggal 24 September 1960 setelah diasahkan oleh Presiden Republik Indonesia Soekarno dan diundangkan pada Lembaran Negara Republik Indonesia nomor 104 tahun 1960 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Bentuk-bentuk ketatanegaraan Republik Indonesia :

**1. Periode I (Agustus 1945 – Desember 1949)**

- Merupakan masa Demokrasi Presidensial.
- Parlemen yang ada pada masa itu adalah Komite Nasional Indonesia Pusat (KNIP).
- Pada masa tersebut adalah masa perang kemerdekaan (melawan penjajah Belanda) sehingga parlemen pada saat itu belum sempat membuat Undang-Undang.
- Undang-undang yang berlaku adalah UUD 1945.

**2. Periode II (Desember 1949 – Agustus 1950)**

- Pada masa ini, bentuk negara adalah federal dengan nama Republik Indonesia Serikat (RIS) yang terdiri atas beberapa negara bagian. RIS terbentuk atas dasar Konferensi Meja Bundar di Den Hag, Belanda.
- Pada tanggal 17 Agustus 1950 negara-negara bagian dari RIS memilih bergabung dengan Republik Indonesia dan kembali ke bentuk Negara Kesatuan Republik Indonesia. Bergabungnya negara-negara bagian RIS ke dalam NKRI ini dipelopori oleh negara bagian Jawa Timur.
- Undang-undang yang berlaku pada masa ini adalah Konstitusi RIS.

**3. Periode III (Agustus 1950 – Juli 1959)**

- Merupakan masa Demokrasi Liberal.

- Pada tahun 1955 dilaksanakan pemilu yang benar-benar demokratis. Pemilu ini menghasilkan parlemen yang anggotanya dipilih langsung oleh rakyat. Sebelum pemilu 1955 anggota parlemen diangkat oleh presiden.
- Undang-undang yang berlaku adalah UUDS 1950.
- Ciri-ciri Undang-Undang yang terbentuk pada masa ini adalah UU sangat memperhatikan kepentingan rakyat untuk menciptakan masyarakat yang adil dan makmur. Hal ini dikarenakan para anggota DPR bekerja dengan sangat demokratis dan masih mempunyai idealisme yang tinggi sehingga kinerja pemerintah dapat dikontrol sepenuhnya oleh DPR dan tidak dapat berbuat sewenang-wenang pada rakyatnya.

**4. Periode IV (Juli 1959 – 1965)**

- Merupakan masa Demokrasi Terpimpin.
- Kedudukan presiden tidak hanya sebagai kepala negara tetapi juga sebagai kepala pemerintahan.
- Presiden dijamin tidak dijatuhkan parlemen selama 5 tahun.
- Pada masa ini ketua MPR dan Ketua DPR masuk dalam keanggotaan kabinet pemerintahan (menteri negara) yang artinya kedudukan MPR dan DPR adalah di bawah presiden. Akibatnya, keinginan pemerintah selalu mendapat persetujuan dari DPR maupun MPR sehingga DPR pada masa itu dikenal hanya sebagai "stempel pemerintah". Lebih cenderung menjadi bentuk pemerintahan yang diktaktor.
- Undang-undang yang berlaku adalah UUD 1945 (UUD 1945 mulai berlaku kembali setelah dikeluarkannya Dekrit Presiden 5 Juli 1959).
- Ciri-ciri Undang-Undang yang terbentuk pada masa ini adalah UU sangat mengutamakan kepentingan penguasa dan tidak memperhatikan kepentingan rakyat.

**5. Periode V (1965 – 1998)**

- Masa ini merupakan Demokrasi Pancasila,dan dikenal dengan masa Orde Baru.

- o Hampir sama seperti periode sebelumnya, pemerintahan Orde Baru juga cenderung diktaktor yang hanya mengutamakan kepentingan penguasa.
- o Undang-undang yang berlaku adalah UUD 1945.

**6. Periode VI (1998 – Sekarang)**

- o Merupakan masa Orde Reformasi.
- o Undang-undang yang belaku adalah UUD 1945 yang telah diamandemen.
- o Pada masa ini para pemimpin kurang memiliki idealisme dan cenderung berjuang untuk kepentingan diri sendiri, partai ataupun golongannya saja.

## <u>SEJARAH PENYUSUNAN UNDANG – UNDANG POKOK AGRARIA</u>

Meskipun UUPA disahkan pada masa Demokrasi Terpimpin, namun UUPA mempunyai ciri-ciri perundang-undangan yang dibentuk pada periode pemerintahan sebelumnya. Hal ini disebabkan karena UUPA telah dipersiapkan jauh sebelum tahun 1960, di samping itu UUPA disahkan pada awal masa Demokrasi Terpimpin yang belum banyak mendapat pengaruh dari otoritas penguasa.

**1. Periode I (Panitia Agraria Yogyakarta)**

UUPA mulai dipersiapkan dengan dibentuk Panitia Agraria Yogyakarta pada tahun 1948 yang bekedudukan di Yogyakarta (Ibukota Republik Indonesia pada masa itu). Panitia ini dibentuk dengan Penetapan Presiden Republik Indonesia no. 16 pada tanggal 21 Mei 1948 dan diketuai olah Sarimin Reksodihardjo (Kepala Bagian Agraria Kementrian Dalam Negeri). Tugas dari panitia ini adalah merancang dasar-dasar hukum tanah yang memuat politik agraria Indonesia dan merancang perubahan, penggantian, pencabutan peraturan-peraturan lama baik dari segi legislatif maupun dari segi praktik serta menyelidiki hal-hal lain yang berhubungan dengan hukum tanah.

Panitia Agraria Yogyakarta mengusulkan asas-asas yang akan menjadi dasar hukum agraria yang baru, yaitu :

a. Asas domein dilepaskan dan hak ulayat diakui.



- **Asas domein** adalah asas yang menyatakan bahwa seluruh tanah yang berada di wilayah Indonesia yang tidak dapat dibuktikan adanya hak milik perseorangan diatasnya (baik menurut B.W. maupun hukum adat) adalah milik negara.
- **Hak ulayat** adalah hak masyarakat adat atas sebidang tanah disekitar lokasi masyarakat adat tersebut.

b. Diadakan peraturan yang memungkinkan adanya hak perseorangan yang kuat yaitu hak milik yang dapat dibebani hak tanggungan.

c. Diadakan penyelidikan dahulu dalam peraturan-peraturan negara lain, terutama negara-negara tetangga, sebelum menentukan kemungkinan orang asing dapat memiliki hak milik atas tanah.

d. Perlunya penetapan luas minimum tanah (tanah pertanian) untuk menghindari terjadinya kemiskinan diantara petani kecil (*pauperisme*) dan memberi tanah cukup untuk hidup layak meskipun sederhana. Untuk Pulau Jawa diusulkan 2 hektar (tidak dijelaskan untuk tiap orang atau tiap keluarga tani).

e. Perlunya penetapan luas maksimum untuk tanah pertanian. Untuk wilayah Jawa diusulkan 10 hektar dengan tidak memandang jenis tanahnya (tidak dijelaskan untuk tiap orang atau tiap keluarga tani). Untuk daerah luar Jawa perlu diadakan penyelidikan lebih lanjut.

f. Menganjurkan untuk menerima skema hak-hak atas tanah yaitu hak milik, hak tanah kosong yang menjadi milik negara dan hak lainnya.

g. Diadakan registrasi tanah milik dan hak-hak menumpang yang penting (*annex kadaster*). Hak-hak yang bersandar atas hukum yang berlaku untuk keturunan Eropa dikonversi ke dalam UUPA (diubah dahulu dengan hak-hak Indonesia yang diusulkan oleh Sarimin).

**2. Periode II (Panitia Agraria Jakarta)**

Berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia no. 36 tahun 1951 pada tanggal 19 Maret 1951, Panitia Agraria Yogyakarta dibubarakan dan dibentuk panitia baru yang berkedudukan di Jakarta ("Panitia Agraria Jakarta"). Panitia ini tetap diketuai oleh Sarimin Reksodihardjo hingga tahun 1953. Pada tahun 1953, Sarimin digantikan oleh Singgih Praptodihardjo (Wakil Ketua Bagian Agraria Kementrian Dalam Negeri) karena

Sarimin Reksodiharjo diangkat sebagai Gubernur Nusa Tenggara. Tugas panitia ini hampir sama dengan Panitia Agraria Yogyakarta.

Kesimpulan Panitia Agraria Jakarta tentang tanah untuk pertanian kecil (rakyat) adalah :

a. Mengadakan batas minimum sebagai ide. Luas minimum umum adalah 2 hektar. Hubungan batas tersebut dengan hukum adat, terutama hukum waris, perlu ditinjau lagi (apabila pemilik meninggal dunia, apakah boleh atau tidak 2 hektar tersebut dibagi-bagi).
b. Batas maksimal 15 hektar untuk satu keluarga.
c. Yang dapat memiliki tanah untuk pertanian kecil hanya warga negara Indonesia (tidak dibedakan antara warga negara asli maupun keturunan). Untuk badan hukum tidak diperbolehkan mengerjakan tanah pertanian kecil.
d. Untuk pertanian diterima bangunan-bangunan hukum : hak milik, hak usaha, hak sewa dan hak pakai.
e. Hak ulayat disetujui untuk diatur oleh atau atas kuasa undang-undang sesuai dengan pokok-pokok agraria.

**3. Periode III (Panitia Soewahjo)**

Berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia no. 1 tahun 1956 pada tanggal 14 Januari 1956, Panitia Jakarta dibubarkan dan dibentuk panitia baru yaitu Panitia Negara Urusan Agraria yang berkedudukan di Jakarta. Panitia ini diketuai oleh Soewahjo Soemodilogo, Sekretaris Jenderal Kementrian Agraria. Tugas panitia ini adalah mempersiapkan rencana UUPA nasional sedapat mungkin dalam waktu 1 tahun. Pada tahun 1957, panitia ini berhasil menyusun naskah RUUPA. Adapun pokok-pokok penting Undang-Undang Pokok Agraria hasil Panitia tersebut adalah :

a. Asas domein dihapuskan dan hak ulayat diakui, namun harus ditundukkan kepada kepentingan umum (negara).
b. Asas domein digantikan hak kekuasaan negara atas dasar ketentuan pasal 38 ayat 3 UUDS 1950. Inti dari pasal ini adalah bumi, air dan kekayaan alam lainnya dikelola dan dimanfaatkan semaksimal mungkin untuk kemakmuran rakyat.

c. Dualisme hukum agraria dihapuskan. Sehingga hanya ada satu jenis tanah di Indonesia yaitu tanah nasional. Dimana secara sadar diadakan kesatuan hukum yang memuat unsur-unsur dan lembaga-lembaga yang baik, baik diambil dari Hukum Adat maupun Hukum Barat (tidak dipilih salah satu hukum sebagai dasar hukum agraria yang baru).
d. Hak-hak atas tanah terdiri dari hak milik sebagai hak terkuat yang berfungsi sosial, hak usaha, hak bangunan dan hak pakai.
e. Hak milik hanya boleh dimiliki WNI (tidak dibedakan antara WNI asli atau keturunan). Badan hukum pada asasnya tidak boleh mempunyai Hak Milik atas tanah.
f. Perlu diadakan penetapan batas maksimum dan minimum luas tanah yang boleh menjadi milik seseorang atau badan hukum.
g. Tanah pertanian pada asasnya harus dikerjakan dan diusahakan sendiri oleh pemiliknya.
h. Perlu diadakan pendaftaran tanah dan perencanaan penggunaan tanah.

**4. Periode IV (Rancangan Soenarjo)**

Pada tgl 14 Maret 1958, Menteri Agraria Soenarjo mengajukan Rancangan Soewahjo kepada Dewan Menteri setelah dilakukan beberapa perubahan sistematika dan rumusan beberapa pasalnya. RUU ini disebut dengan "Rancangan Soenarjo" yang disetujui Dewan Menteri dalam sidang yang diadakan pada tanggal 1 April 1958. Kemudian rancangan ini diajukan kepada DPR dengan *Amanat Presiden tanggal 24 April 1958 no. 1307/HK.*

Rancangan Soenarjo masih menggunakan lembaga-lembaga dan unsur-unsur yang baik dari hukum adat maupun hukum barat yang disesuaikan dengan kesadaran hukum rakyat dan kebutuhan perekonomian. Dalam penjelasan umum, dijelaskan bahwa Rancangan Soenarjo merupakan perpaduan antara ketentuan Hak Eigendom (hak milik atas tanah menurut B.W.) dengan hak milik menurut hukum adat.

**5. Periode V (Rancangan Sadjarwo)**

Rancangan Soenarjo yang masih berlandaskan UUDS 1950 ditarik kembali dari DPR, karena harus disesuaikan dahulu dengan UUD 1945 dan Pidato Presiden Sukarno tanggal 17 Agustus 1959. Setelah disesuaikan dalam bentuk yang lebih sempurna dan

lengkap, RUUPA yang baru ini diajukan oleh Menteri Agraria Sadjarwo dan dikenal dengan "Rancangan Sadjarwo". Rancangan ini disetujui oleh Kabinet Inti pada sidang tanggal 22 Juli 1960 dan disetujui Kabinet Pleno dalam sidang tanggal 1 Agustus 1960. Kemudian rancangan ini diajukan kepada DPR Gotong Royong (DPRGR) dan dilakukan pembahasan dalam sidang pleno sebanyak tiga kali pada tanggal 12,13,14 September 1960. Kemudian diadakan pemandangan umum yang berlangsung selama satu babak dalam waktu 6 jam. Hal ini dilaksanakan dengan tujuan untuk memperoleh masukan baik saran maupun kritik dari para peserta sidang.

Hubungan Rancangan Soenarjo dengan Rancangan Sadjarwo

Menurut Ko Tjay Sing (WNI keturunan Cina) dalam tulisannya berjudul "Beberapa Catatan Tentang dan Sekitar UUPA" yang dimuat dalam majalah Hukum dan Keadilan edisi Mei-Juni 1971, Rancangan Soenarjo berbeda prinsip dengan Rancangan Sadjarwo.

- Rancangan Soenarjo merupakan perpaduan antara ketentuan hukum barat dan hukum adat, sedangkan Rancangan Sadjarwo secara tegas hanya menggunakan hukum adat sebagai dasar hukum Agraria yang baru.
- Dalam Rancangan Soenarjo, hak milik, hak usaha dan hak bangunan dapat dipertahankan terhadap siapapun juga. Sedangkan dalam rancangan Sadjarwo, hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan dapat beralih (contoh : warisan) dan dapat dialihkan kepada pihak lain (contoh transaksi jual beli).

**BAB II**

**TINJAUAN SECARA UMUM HUKUM AGRARIA :**

Agraria berasal dari bahasa latin , **Agrarius** yang berarti pertanian / perladangan. Agrarius akar katanya adalah *ager* artinya tanah, Bahasa Yunaninya *agros* sedangkan Bahasa Belandanya *akker* artinya sama yaitu tanah

Hukum Agraria mempunyai 2 pengertian :

- Secara luas : Hukum tentang tanah, bumi, air dalam batas-batas tertentu ruang angkasa.
- Secara Sempit : Hukum tentang tanah saja.

Dalam pelaksanaannya, UU No.5 Tahun 1960 /UUPA memerlukan aturan pelaksanaan lain yaitu yang bisa berupa UU yang lain, PP (Peraturan Pemerintah), Peraturan Menteri, dan sebagainya.. UUPA merupakan hukum tanah yang tertulis. Di samping itu, hukum tanah yang tidak tertulis yaitu hukum adat tentang tanah.

Seperti yang kita ketahui, pada masa Demokrasi Terpimpin terdapat empat partai besar termasuk PKI yang merupakan partai terbesar keempat dan UUPA disahkan pada masa itu, sehingga banyak orang beranggapan UUPA merupakan produk dari PKI karena pada waktu itu PKI cukup berperan dalam politik Indonesia terutama poin tentang pembagian luas maksimum yang dianggap sebagai salah satu politik PKI. Tapi pada kenyataannya UUPA bukan merupakan produk dari PKI, karena beberapa hal:

1. Komunisme tidak mengakui adanya hak milik, sedangkan UUPA membolehkan hal tersebut yaitu mengakui adanya hak milik perseorangan.
2. Yang mengesahkan UUPA adalah semua golongan yang ada di DPR..
3. UUPA meskipun disahkan pada masa Demokrasi Terpimpin tapi UUPA telah dibuat jauh sebelum masa Demokrasi Terpimpin.

**Hukum Tanah**

- **Obyek dari hukum tanah**

Obyek dari hukum tanah adalah Hak-hak penguasaan atas tanah. Maksudnya : hak-hak yang memberi wewenang kepada orang yang mempunyai hak itu untuk berbuat sesuatu dengan tanah, namun bukan berarti memiliki / mengusai. Ada 2 jenis hak penguasaan atas tanah yaitu:

1. Hak penguasaan atas tanah yang masih berupa lembaga hukum.

   Contoh : Hak milik, Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha, dll.

2. Hak atas penguasaan tanah yang sudah merupakan hubungan konkrit.

   Contoh : Tanah di Menteng Raya No.1 adalah milik si Fulan.

   Subyek Obyek

- **Ruang Lingkup Hukum Tanah :**

Merupakan keseluruhan peraturan hukum baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hak-hak atas penguasaan tanah baik yang berupa lembaga hukum maupun hubungan yang konkrit dengan tanah.

Hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum diatur dalam pasal 20-25 UUPA sedangkan sebagai hubungan konkrit diatur dalam pasal konversi yang terdiri dari 9 pasal yaitu pasal I – IX.

- **Struktur Hukum Tanah**

: Yaitu hal-hal yang dapat dikaitkan dengan subjek-subjek hak penguasaan atas tanah yang diaturnya. Hukum tanah menyangkut 2 bidang yaitu:

1. Hukum Tanah Administratif

   : Mengatur hubungan tanah dengan negara sebagai penguasa.

2. Hukum Tanah Perdata

   : Mengatur hubungan tanah dengan perorangan atau badan hukum perdata.

Kewenangan negara pada tanah ada di 3 bidang yaitu:

1. Bidang Legislatif
2. Bidang Yudikatif
3. Bidang Eksekutif→ memiliki kekhususan, yaitu dalam hukum tanah administratif.

Politik / kebijakan pertanahan merupakan keseluruhan peraturan yang merupakan landasan negara dalam mengambil kebijakann soal tanah. Pada intinya adalah berusaha menjawab digunakan untuk apa tanah yang ada serta apa tujuannya. Politik pertanahan tercantum dalam pasal 33 ayat 3 UUD 1945. Pada zaman kolonial. Politik pertanahan tercantum di dalam **"Agrarische Wet". "AW"** dimuat dalam **StaatsBlad** 1870 no.55 yang mengatakan bahwa tanah yang tersedia diusahakan oleh pengusaha asing untuk memenuhi kebutuhan dunia namun kepentingan rakyat asli tidak boleh diganggu.

Sebelum UUPA, berlaku pluralisme hukum tanah karena ada 2 jenis hukum tanah :

1. Hukum tanah yang bersumber pada hukum barat (BW)

   : Mengatur hubungan hukum mengenai hak penguasaan atas sebagian tanah-tanah yang ada di Indonesia yang merupakan Hak Tanah Barat.

2. Hukum tanah yang bersumber pada hukum adat.

   : Mengatur hak penguasaan tanah atas sisa tanah diluar tanah barat. Tanah barat sendiri hanya sebagian kecil dari tanah di Indonesia.

Hukum tanah barat dan hukum tanah adat terbagi dalam hukum administrasi dan hukum tanah perdata. Tentang penguasaan tanah ini dikatakan simpangsiur karena tidak semua orang tunduk pada hukum barat atau hukum adat. Kesimpangsiuran ini terjadi bila misalkan orang pribumi yang tidak tunduk pada hukum barat tapi memiliki tanah barat, untuk menyelesaikan masalah itu dalam ilmu hukum terdapat HUKUM INTERGENTIL yaitu hukum antar tata hukum untuk mengatur jika terjadi perbenturan antar tata hukum, sehingga jika pada kasus di atas orangnya meninggal dunia maka pewarisan tanah tersebut diatur oleh hukum adat.

- **Ciri hukum tanah modern :**

1. Unifikasi : hanya ada satu jenis tanah saja untuk semua golongan penduduk.
2. Kodifikasi :
   a. Asli : Penuangan satu bidang hukum secara tuntas dalam kitab Undang-Undang

contohnya : KUHP, KUH Perdata

b. Berkembang : Penuangan peraturan hukum dalam peraturn perundang undangan atau dalam hukum tertulis

contohnya : UUPA

- **Dasar Penyusunan**

Di dalam penyusunan UUPA yang menjadi dasar kebijakan pemerintah bahwa pembaruan hukum pemerintah harus didasarkan Hukum Adat. Yang diambil dari hukum adat adalah :

1. Konsepsi hukum adat tentang tanah

   Bahwa ada hubungan yang erat antara masyarakat dengan tanahnya.

2. Asas-asas hukum adat

   Bahwa hukum itu tidak berlaku mutlak tapi harus memperhatikan kasus-kasus konkrit dimana titik beratnya adalah untuk mencari keadilan.

3. lembaga-lembaga hukum adat tentang tanah

   Hak penguasaan atas tanah yang dikenal dalam hukum adat adalah hak ulayat, hak milik, hak gadai.

- **Hubungan UUPA dengan hukum adat :**

UUPA merupakan unifikasi Hukum Tanah berdasarkan Hukum Adat yang disempurnakan atau Hukum Adat yang dimodernisasi, karena Hukum Adat umumnya berlaku dalam masyarakat pedesaan yang masih sederhana baik hidupnya maupun cara berpikirnya sehingga Hukum Adat tersebut perlu dimodernisasi, maksudnya hal-hal yang tidak sesuai dengan zaman ditinggalkan sedangkan hal-hal yang tidak ditemukan dalam Hukum Adat, maka kita akan mengambil dari luar dengan syarat tidak bertentangan dengan konsepsi dan asas dari hukum adat.

- **Hal-hal yang mengenai UUPA**

UUPA disahkan oleh DPR pada tanggal 14 september 1960 dan mulai berlaku pada tanggal 24 september 1960, hari berlakunya tersebut dianggap sebagai Hari Tani

Nasional. Dengan adanya UUPA ini dianggap sebagai revolusi Undang-undang Agraria di Indonesia, karena dengan UUPA ini terjadi pembongkaran dari kebijakan agraria kolonial menjadi kebijakan agraria nasional. Pada zaman kolonial, tanah itu untuk bangsa asing tapi setelah adanya UUPA tanah merupakan milik rakyat. UUPA bersumber dari pasal 33 ayat 3 UUD 1945 bahwa: bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

UUPA bersifat nasional baik secara formil maupun materiil.

1. Secara formil, karena UUPA dibentuk oleh pembuat UU, ditulis dalam bahasa Indonesia, dan dibuat di Indonesia.
2. Secara Materiil, karena berisi ketentuan-ketentuan yang sesuai asas-asas dan kepentingan nasional.

- **Tujuan UUPA :**

I. Untuk meletakkan <u>dasar-dasar penyusunan hukum agraria nasional</u>

1. Kesatuan dan kekayaan nasional
    a. Pasal 1 ayat 1 UUPA,
    b. Pasal 1 ayat 2 UUPA,
    c. Pasal 1 ayat 3 UUPA.
2. Dikuasai oleh negara
    a. Pasal 2 ayat 1 UUPA.
    b. Pasal 2 ayat 2 UUPA.

    * Kata orang dalam pasal tersebut berarti persoon artinya orang pribadi atau badan hukum yang mempunyai hak dan kewajiban. Dengan adanya pasal 2 (2) ini kita meninggalkan asas domein. Asas domein ini diatur dalam pasal 1 Agrarische Besluit (S.1870 No.118).
3. Pengakuan atas hak ulayat (Pasal 3)
    a. Menurut kenyataan masih ada.
    b. Pelaksanaannya sesuai dengan kepentingan nasional .
    c. Tidak bertentangan dengan UU yang lebih tinggi.

4. Hak-hak atas tanah mempunyai fungsi sosial (Pasal 6).
5. Tanah untuk warga Indonesia.(Pasal 9 ayat 1).
6. Laki-laki dan perempuan punya hak yang sama.
7. Asas perlindungan
    a. Bagi WNI golongan ekonomi lemah (Pasal 26 ayat 1 ).
    b. Monopoli agraria oleh swasta dilarang (Pasal 13 ayat 2).
    c. Pemerintah boleh melakukan monopoli tapi harus sesuai UU (Pasal 13 ayat 3 UUPA).
8. Tanah untuk petani (Pasal 10 ayat 1).
9. Perencanaan, perlu diadakan perencanaan tentang peruntukan, penggunaan, dan persediaan bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan yang ada di dalamnya:
    a. Untuk keperluan Negara;
    b. Untuk keperluan peribadatan dan keperluan-keperluan suci lainya, sesuai dengan dasar Ketuhanan Yang Maha Esa;
    c. Untuk keperluan pusat-pusat kehidupan masyarakat, sosial, kebudayaan, dan lain-lain kesejahteraan;
    d. Untuk keperluan memperkembangkan produksi pertanian, peternakan, dan perikananserta sejalan dengan itu;
    e. Untuk keperluan memperkembamgkan industri, transmigrasi, dan pertambangan.(pasal 14 ayat 1 UUPA).

II. Meletakkan dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.

1. Unifikasi hukum agraria dengan hukum adat sebagai dasar
   (Pasal 5 UUPA).
2. Unifikasi hak-hak atas tanah, maksudnya hak-hak atas tanah yang lama harus dikonversi menjadi hak-hak atas tanah yang baru yaitu berdasar UUPA (Pasal I – IX). Dengan dasar-dasar itu diharapkan tercapainya kesederhanaan sehingga hilanglah pluralisme.

III. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum.

1. Diadakan peraturan tentang pendaftaran tanah.
2. Pemegang hak diwajibkan mendaftarkan hak tanahnya ke kantor tertentu (pasal 23 UUPA).
3. Pemerintah diinstruksikan melakukan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia.

**TINJAUAN SECARA UMUM HUKUM AGRARIA (LANJUTAN...)**

**SISTEMATIKA UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA (UUPA)**

PERTAMA

Bab I

DASAR-DASAR DAN KETENTUAN-KETENTUAN POKOK

(Pasal 1 s/d 15)

Bab II

HAK-HAK ATAS TANAH, AIR, RUANG ANGKASA SERTA PENDAFTARAN TANAH.

Bagian I : Ketentuan-ketentuan umum (pasal 16-18).

Bagian II : Pendaftaran tanah (pasal 19).

Bagian III : Hak Milik (pasal 20-27).

Bagian IV : Hak guna usaha (pasal 28-34).

Bagian V : Hak guna bangunan (pasal 35-40).

Bagian VI : Hak pakai (pasal 41-43).

Bagian VII : Hak sewa untuk bangunan (pasal 44-45).

Bagian VIII : Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan (pasal 46).

Bagian IX : Hak guna air, pemeliharaan dan penangkapan ikan (pasal 47).

Bagian X : Hak guna ruang angkasa (pasal 48).

Bagian XI : Hak-hak tanah untuk keperluan suci dan sosial (pasal 49).

Bagian XII : Ketentuan-ketentuan lain (pasal 50-51).

Bab III

KETENTUAN-KETENTUAN PIDANA

(Pasal 52)

Bab IV

KETENTUAN-KETENTUAN PERALIHAN

(Pasal 53-58)

**KEDUA**

KETENTUAN-KETENTUAN KONVERSI

(Pasal I-IX)

**KETIGA**

PERUBAHAN SUSUNAN PEMERINTAHAN DESA

**KEEMPAT**

HAPUSNYA HAK-HAK DAN WEWENANG-WEWENANG SWAPRAJA

**KELIMA**

SEBUTAN: UUPA

Peraturan-peraturan yang dinyatakan dicabut setelah berlakunya UUPA:

1. "*Agrarische Wet*" (S. 1870-55) yang termuat dalam pasal 51 "*Wet op de Staatsinrichting van Nederlands Indie*" (S. 1925-4447) dan ketentuan dalam ayat-ayat lainnya dari pasal itu;
2. a. "*Domeinverklaring*" dalam pasal 1 "*Agrarisch Besluit*" (S. 1870-118);
   b. "*Algemene Domeinverklaring*" dalam (S. 1875-119a);
   c. "*Domeinverklaring* untuk keresidenan Sumatera" Pasal 1 dari (S. 1874-94f);
   d. "*Domeinverklaring* untuk keresidenan Menado" Pasal 1 dari (S. 1877-55);
   e. "*Domeinverklaring* untuk *residentie Zuider en Oosterafdeling van Borneo* (keresidenan Kalimantan Selatan dan Kalimantan Timur)" Pasal 1 dari (S. 1888-58);
3. "*Koninklijke Besluit*" tanggal 16 april 1872 No. 29 (S. 1872-117) dan peraturan pelaksanaanya.
4. Buku ke-II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang yang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, kecuali ketentuan-ketentuan mengenai *hypotheek* yang masih berlaku pada mulai berlakunya Undang-undang ini.

Ketentuan-ketentuan mengenai *hypotheek* dan *credietverband* dalam Buku III BW belum dicabut dikarenakan tidak adanya ketentuan pengganti lain yang menggantikannya ketika UUPA disahkan yang ditegaskan dalam pasal 57 UUPA.

Ketentuan mengenai sewa-menyewa sepanjang mengenai sewa tanah yang diatur dalam buku ke-III BW yang mengatur tentang perikatan tidak berlaku lagi, walau tidak disebutkan secara tertulis dalam UUPA, hal ini dikarenakan dua alasan yaitu:

1. Tidak boleh terjadinya dualisme dalam Hukum Agraria.
2. Hukum Agraria disusun berdasarkan hukum adat.

Sehingga bila ada sewa-menyewa atas tanah aturannya mengambil dari hukum adat, namun tidak menutup kemungkinan untuk mengambil syarat-syarat sewa-menyewa dari Buku Ke-III BW karena Buku Ke-III BW menganut asas kebebasan berkontrak (sifat terbuka), namun hal ini harus dicantumkan secara tertulis dalam perjanjian sewa-menyewa jika tidak maka aturan dalam hukum adatlah yang berlaku.

**Objek dari Hukum Tanah**

Objek Hukum Tanah ialah hak-hak penguasaan atas tanah.

❖ Arti dari penguasaan ada dua yaitu:

a. Arti umum : Apabila hak penguasaan itu dihubungkan dengan hak atas tanah, yang berarti hak untuk dapat melakukan sesuatu dengan tanah.

b. Arti khusus : Terkandung dalam hak menguasai dari negara. Kekhususannya terletak pada isi dari hak penguasaan yang diatur dalam pasal 2 ayat 2.

❖ Jenis penguasaan atas tanah ada dua yaitu:

1. Penguasaan tanpa titel: penguasaan tanpa hak disebut juga pengusaan liar atau penguasaan secara ilegal.

   Contoh: seseorang atau sekelompok orang yang menyerobot tanah kosong (secara fisik menduduki tanah secara ilegal) seperti di bantaran sungai mendirikan rumah.

2. Penguasaan dengan titel: penguasaan secara sah atau penguasaan secara legal yang dapat berupa:
   a. Penguasaan sah secara fisik: dilakukan oleh diri sendiri.
   b. Penguasaan sah secara yuridis: penguasaan secara fisik yang dilakukan oleh orang lain (contoh: Hak *Hypotheek* yang dimiliki oleh bank).

Yang dimaksud dengan berbuat sesuatu dalam penguasaan atas tanah ialah melakukan tindakan-tindakan terhadap tanah yang diperbolehkan oleh hukum (tidak bertentangan dengan kepentingan umum sebab tanah mempunyai fungsi sosial). Pemegang Hak *Hypotheek* hanya menguasai secara yuridis, tidak secara fisik, sehingga pemegang Hak *Hypotheek* tidak bisa mengusahakan tanah akan tetapi bisa melakukan perintah penjualan apabila debitur tidak menjalankan kewajibannya sesuai perjanjian (wanprestasi). Dalam hal ini dikatakan Bank yang memegang Hak *Hypotheek* mempunyai hak penguasaan atas tanah dan pemilik tanah mempunyai hak atas tanah.

❖ Hak-hak penguasaan dibagi menjadi dua, yaitu:

1. Sebagai Lembaga Hukum (*rechts instelling / legal institution*): Hak penguasaan yang belum dihubungkan dengan tanah tertentu dan subjek tertentu sebagai pemegang haknya. Contoh: Hak Milik.
2. Sebagai Hubungan Hukum Konkrit: Sudah dihubungkan dengan tanah tertentu dan subjek tertentu sebagai pemegang haknya. Hubungan ini sudah mempunyai identitas, mempunyai ciri-ciri dan petunjuk-petunjuk tentang sesuatu. Contoh: sertifikat tanah dengan alamat tertentu, batas-batas tertentu, luas tertentu dan pemilik yang jelas.

Ahli Hukum Agraria dari Inggris, **Hargreaves**, mengatakan: Hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum merupakan "*Static Law*", dan hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum konkrit merupakan "*Dynamic Law*".

❖ Isi hak penguasaan atas tanah adalah:

- Kewajiban-kewajiban tertentu
- Wewenang-wewenang tertentu
- Larangan-larangan tertentu

Keistimewaan hak atas tanah adalah hak atas tanah mempunyai fungsi sosial (pasal 6 UUPA). Hak atas tanah berarti mempunyai hak mengusahakan tanah tersebut.

Badan Hukum tidak boleh memiliki hak milik atas tanah, tetapi hanya boleh memiliki hak guna bangunan.

**Sistematika Hukum Tanah**

I. Sebagai Lembaga Hukum, Hukum Tanah merupakan rangkaian peraturan tentang:

1. Macam-macam hak penguasaan atas tanah sebagaimana diatur dalam pasal 16 ayat 1 UUPA.
2. Pengaturan tentang isi tiap-tiap hak penguasaan atas tanah: wewenang-wewenang, kewajiban-kewajiban, dan larangan-larangan tertentu.
3. Syarat-syarat tentang subjek : siapa yang boleh dan siapa yang tidak boleh mempunyai hak.
4. Ketentuan-ketentuan tentang objek (tanah itu sendiri).

   Contoh: di dalam undang-undang *landreform* ada ketentuan-ketentuan tentang luas tanah pertanian.

II. Hukum Tanah sebagai kaidah: Hukum tanah yang sudah merupakan hubungan hukum konkret.

Hukun tanah merupakan peraturan yang mengatur:

1. Perbuatan-perbuatan hukum yang **menciptakan** hak penguasaan atas tanah. Menciptakan maksudnya adalah membuat atau memperoleh secara orisinil.

   Contoh: Dalam hukum adat dikatakan jika anggota masyarakat adat membuka hutan dan diusahakan secara terus-menerus maka orang tersebut akan memiliki hak atas tanah tersebut (Hak Milik atas Hak Ulayat).
2. Perbuatan-perbuatan hukum yang **membebani** hak atas tanah dengan hak atas tanah yang lain atau dengan hak tanggungan.

   Contoh: Menyewakan tanah kepada orang lain (dalam hal ini Hak Milik dibebani dengan Hak Sewa), dijadikan jaminan kepada bank (dalam hal ini hak milik dibebani dengan Hak *Hypotheek*).

3. Perbuatan-perbuatan hukum yang **memindahkan** hak penguasaan atas tanah kepada subjek lain.

   Contoh: Jual beli tanah kepada pihak lain, hibah, tukar-menukar.
4. Perbuatan-perbuatan hukum dan peristiwa-peristiwa hukum yang **menghapuskan** hak penguasaan atas tanah.

   Contoh: Menelantarkan tanah, menyerahkannya dengan sukarela kepada negara.

   Dalam buku 4 BW mengatur tentang daluarsa, terdapat ketentuan daluarsa bagi tanah selama 30 tahun. Tapi lain halnya dalam aturan hukum adat, di dalam hukum adat ketentuan daluarsa bagi tanah tidak ada.
5. Peraturan-peraturan yang mengatur pemberian tanda bukti hak atas tanah (sertifikat)

❖ Hak Agraria lain yang tidak termasuk hak atas tanah dan hak tanggungan ialah:

- Hak Bangsa
- Hak menguasai dari negara
- Hak kuasa pertambangan
- Hak guna air
- Hak guna ruang angkasa

**Tanah**

Menurut pasal 4 UUPA yang dimaksud Tanah adalah permukaan bumi. Yang dalamnya hanya sebatas atau sepanjang akar tanaman tidak sampai terus ke dalam tubuh bumi.

Hak atas tanah memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah (menanam, mendirikan bangunan, dll) sebagaimana pasal 4 UUPA.

Hak Tanggungan tidak merupakan hak atas tanah karena tidak berisi wewenang untuk mempergunakan tanah tapi Hak Tanggungan merupakan hak penguasaan atas tanah yaitu hak untuk berbuat sesuatu atas tanah tersebut dengan kondisi tertentu. Hak Tanggungan erat hubungannya dengan tanah sehingga hak tanggungan diatur dalam UUPA.

❖ Hak-hak atas tanah dapat dibebani dengan hak-hak lain:

1. Hak atas tanah dibebani dengan hak atas tanah lain.

   Misalnya: Hak milik dibebani dengan Hak Gadai, Hak Sewa, Hak Pakai, Hak guna bangunan, Hak bagi hasil, Hak menumpang.

2. Hak atas tanah dibebani dengan Hak Tanggungan.

   Misalnya: Hak Milik dibebani Hak Hypotheek, credietverband.

   Tidak semua hak atas tanah bisa dibebani yang bisa dibebani hanyalah:

   - Hak Milik
   - Hak Guna Usaha
   - Hak Guna Bangunan

   (Sesuai dengan pasal 51 UUPA).

**Sumber-sumber Hukum Agraria**

A. Hukum tertulis, yang terdiri atas:
   1. UUD 1945 pasal 33 ayat 3.
   2. Berbagai undang-undang pokok:
      - Undang-Undang Pokok Agraria
      - Undang-Undang Pokok Pertambangan
      - Undang-Undang Pokok Pertambangan Minyak dan Gas Bumi
      - Undang-Undang Pokok Kehutanan
   3. Peraturan-peraturan pelaksana dari undang-undang pokok dan peraturan-peraturan lain.
   4. Peraturan-peraturan lain yang berdasarkan peraturan peralihan pasal 58 UUPA.

B. Hukum tidak tertulis, yang terdiri dari:
   1. Hukum adat, yaitu hukum adat yang telah disempurnakan sesuai dengan pasal 5 UUPA.
   2. Hukum kebiasaan baru yaitu : Yurisprudensi dan praktek administrasi agraria.

   Jika terdapat kasus dalam Hukum Agraria dimana penyelesaiannya tidak terdapat dalam hukum tertulis, yurisprudensi ataupun praktek administrasi agraria, maka dapat diselesaikan dengan Hukum Adat, dalam hal ini Hukum Adat sebagai pelengkap hukum yang lain. Dikarenakan sumber-sumber peraturan Hukum Agraria terdapat peraturan yang terpisah maka untuk mendapat gambaran yang lengkap perlu untuk

memeriksa sistematika kemudian membaca semua peraturan dan terakhir memasukkan peraturan-peraturan ke dalam sistematika.

**BAB III**

**TINJUAN ATAS UUPA PASAL DEMI PASAL**

PERTAMA

Bab I

DASAR-DASAR DAN KETENTUAN POKOK

**Pasal 1**

ayat 2, Artinya bumi, air dan ruang angkasa merupakan Hak Ulayat pada tingkat yang paling tinggi, Hak Milik perseorangan tidak semata-mata menjadi hak perseorangan saja, tetapi hak seluruh masyarakat Indonesia.

Dalam Hak Ulayat terdapat Hak Milik perseorangan, yang mana hanya permukaan bumi saja yang bisa dipunyai haknya oleh seseorang, sebagai hak terpenuh yang dapat dipunyai oleh seseorang secara turun-temurun. Selain itu juga terdapat Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan hak-hak lainnya (pasal 4 dan pasal 16 UUPA).

**Pasal 2**

Merupakan peraturan pelaksanaan dari pasal 33 ayat 3 UUD 1945.

Pasal 2 ayat 2, Prinsipnya pasal 2 ini diatur oleh pemerintahan pusat, tapi dalam pelaksanaannya dilimpahkan kepada pemerintah daerah dengan tetap memperhatikan kepentingan nasional. (point “a” saja)

**Pasal 3**

Hak Ulayat masih diakui ekstensinya dengan syarat:

1. Hak Ulayat itu dalam kenyataanya masih ada didaerah tersebut.
2. Sesuai dengan kepentingan nasional.
3. Tidak bertentangan dengan Undang-Undang Dasar/Peraturan yang lebih tinggi.

Hak Ulayat: Serangkaian wewenang dan kewajiban suatu masyarakat Hukum Adat yang berhubungan dengan tanah yang termasuk lingkungan wilayahnya.

**Pasal 4**



- Ayat 1 menyebutkan definisi tanah, hak atas tanah yang dapat dipunyai sendiri atau sama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.
- Ayat 2 menjelaskan pengertian hak atas tanah, yaitu wewenang untuk mempergunakan tanah yang menjadi haknya, terbatas pada permukaan bumi (tidak mencakup kekayaan bumi yang terkandung di dalamnya). Hal ini berhubungan dengan pasal 6 dan pasal 15 UUPA.

  Pasal 6 menjelaskan tentang fungsi sosial, yaitu penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat dari haknya, sehingga bermanfaat bagi kesejahteraan dan kebahagiaan pemegang hak, masyarakat, dan negara.

  Pasal 15 menjelaskan tentang orang yang memiliki hak atas tanah harus memeliharanya dengan baik.

  Bila terdapat hak-atas-tanah lain di atas tanah yang sudah memiliki hak-atas-tanah, fungsi sosial ada pada pemegang hak-atas-tanah yang lain tersebut. Misal, A menyewakan tanah hak milik pada B, maka yang memegang fungsi sosial tanah yang bersangkutan adalah B.

**Pasal 5**

- Hukum agraria berdasarkan hukum Adat, dengan syarat-syarat tertentu, yaitu :
  - Tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara berdasar atas persatuan bangsa,
  - Tidak bertentangan dengan sosialisme Indonesia,
  - Tidak bertentangan dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam UU yang bersangkutan,
  - Tidak bertentangan dengan peraturan perundangan lain,
  - Mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

Hukum Adat sesuai dengan kepribadian Indonesia, karena merupakan hukum asli dari bangsa Indonesia, sehingga hukum Adat dijadikan dasar-dasar dari hukum Agraria.

- Syarat–syarat hukum Adat adalah :
  - Tidak boleh menghalangi usaha pembangunan nasional
  - Tidak boleh bertentangan dengan sosialisme Indonesia, maksudnya tidak boleh ada unsur pemerasan terhadap buruh tani, karena tujuan utama sosialisme Indonesia adalah mencapai masyarakat adil dan makmur serta memberi kesejahteraan bagi rakyat.

    Sosialisme Indonesia adalah suatu ideologi politik yang menghiasi lingkup sosialisme di dunia.

    Sosialisme berkembang dari pemikiran Karl Marx (Jerman) pada abad 19. Beliau mengemukakan tiga teori, yaitu :

    a) **Historis Materialisme**, yaitu teori yang mengatakan bahwa perkembangan pikiran manusia berasal dari kenyataan yang dihadapi sehari-hari.
    b) **Dialektika Materialisme**, yaitu teori yang mengatakan bahwa perkembangan masyarakat terjadi dalam pembenturan antara tesa, sehingga menimbulkan antitesa, yang kemudian membentuk suatu sintesa, yang sintesa ini akan menyebabkan adanya tesa baru, begitu seterusnya.
    c) **Perjuangan Kelas**, yaitu teori yang membagi manusia ke dalam dua kelas, ada golongan proletar (orang-orang yang tidak punya apa-apa selain tenaga untuk bekerja), dan ada golongan kapitalis (orang-orang yang mempunyai banyak modal).

    Ada satu teori lain, yaitu **Verilindungs Theorie**, yaitu teori yang mengatakan bahwa golongan kapitalis akan mengalami kebangkrutan dari dalam. Maksudnya adanya proses penghisapan golongan proletar oleh golongan kapitalis dan adanya persaingan antar kaum kapitalis.

Teori-teori di atas dapat terjadi hanya dalam keadaan *ceteris paribus*, yaitu hal-hal lain tidak mengalami perubahan.

Dari teori-teori Marx, timbul dua aliran baru, yaitu :

a) Paham yang dikemukakan oleh **V. I. Lenin** (Rusia, negara agraris)

   Beliau menafsirkan teori Marx secara dogmatik, dengan menganggap teori Marx bersifat mutlak (absolut). Paham ini kemudian berkembang menjadi komunisme (Marxisme-Leninisme). Mereka mengharapkan kejatuhan golongan kapitalis, tapi yang terjadi adalah sebaliknya, kejatuhan bagi kaum komunis. Hal itu disebabkan teori Marx yang ditafsirkan secara ilmiah, berlaku *ceteris paribus*, kondisi masyarakat saat Marx meramalkan dengan kondisi masyarakat sekarang tidak sama.

b) Paham yang dikemukakan oleh **Edward Berstein** (Jerman, negara industri)

   Beliau menafsirkan teori Marx secara rasional/ilmiah, dengan menganggap teori Marx bersifat relatif/kebenarannya bisa diubah. Paham ini kemudian berkembang menjadi sosialis demokratis.

   Persamaan antara kedua pendapat ini adalah tujuannya mencapai masyarakat yang adil dan makmur. Sedangkan perbedaannya terletak pada cara mencapainya yang berbeda. Lenin mencapainya dengan perjuangan revolusioner (bersenjata), sedangkan Berstein mencapainya dengan perjuangan demokrasi.

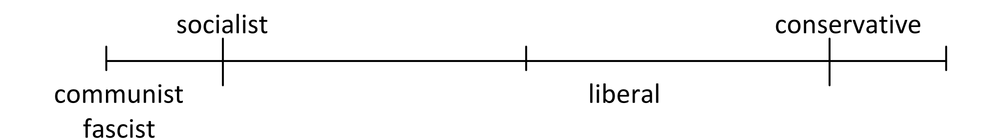
Setelah Perang Dunia II berakhir, Marxisme mulai ditinggalkan karena sudah tidak relevan dengan jaman (*obsolete*), sehingga orang mulai beralih ke paham yang dikemukakan oleh Edward Berstein.

Indonesia seharusnya menganut paham sosialis demokratis ini (non Marxis), karena Indonesia menganut paham demokrasi. Sebenarnya, sebelum tahun 1960, di Indonesia ada Partai Sosialis Indonesia yang dibentuk oleh Sutan

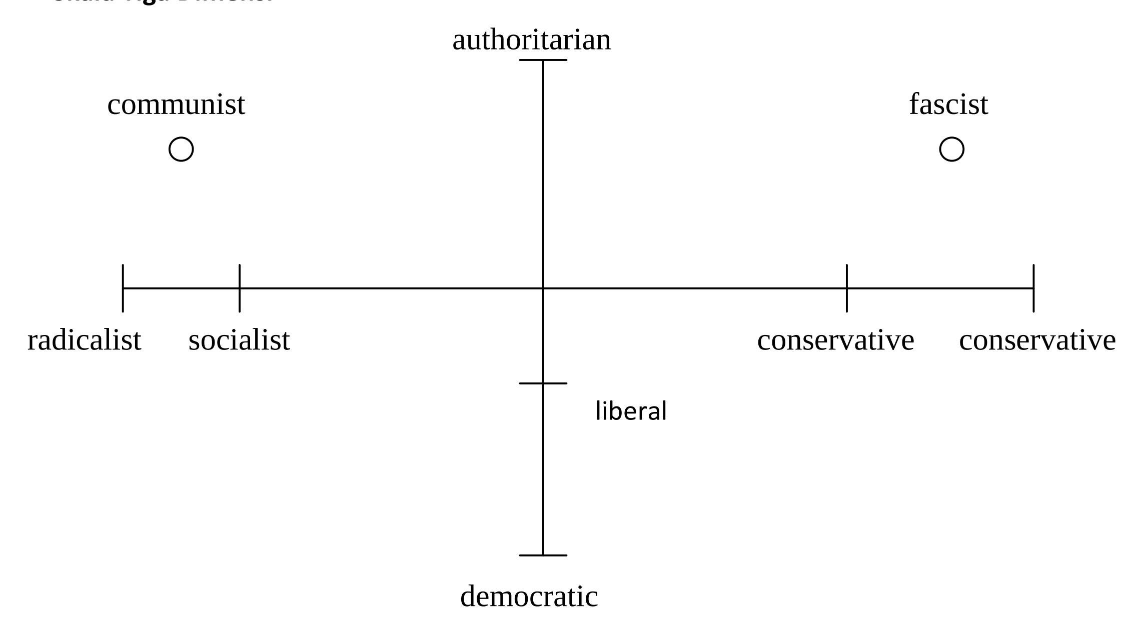
Sjahrir. Beliau menyebut paham sosialis demokratis dengan sebutan sosialisme kerakyatan. Beliau menganut paham ekonomi pasar, tapi ada intervensi pemerintah di dalamnya, dalam bentuk tidak ada monopoli serta kaum miskin ditanggung negara. Namun partai ini dibubarkan oleh Presiden Soekarno karena beliau merasa risih dengan keberadaan partai ini yang selalu mengkritik pemerintahannya yang diktator.

**H. J. Eysenck**, seorang psikolog Inggris mengemukakan skala tentang paham-paham politik di dunia dalam bukunya *Sense and Nonsense In Psychology*. Beliau membuat skala dua dimensi dan skala tiga dimensi.

**Skala Dua Dimensi**




**Skala Tiga Dimensi**



- Tidak bertentangan dengan ketentuan yang ada dalam UUPA, karena di beberapa daerah masih ada hukum Adat yang membatasi hak wanita atas tanah. Namun hal ini ditiadakan dengan adanya pasal 9 ayat (2) UUPA. Selain itu ada juga hukum Adat yang membatasi kemungkinan orang luar suku mereka untuk mempunyai hak milik.
- Tidak bertentangan dengan peraturan perundangan lain. Misal : beberapa ketentuan hukum Adat tentang hak gadai dan hak usaha bagi hasil tidak berlaku lagi karena bertentangan dengan UU No. 56/Prp/1960, yaitu UU tentang Land Reform serta UU No. 2 Tahun 1960, yaitu UU tentang bagi hasil.
- Tidak bertentangan/harus mengindahkan unsur-unsur agama.

**Pasal 6**

- Menyebutkan tentang fungsi sosial, maksudnya adalah tanah harus digunakan sedemikian rupa agar memberi manfaat bagi pemilik tanah dan masyarakat sekitar, dan tidak boleh merugikan kepentingan umum. Antara kepentingan masyarakat dan kepentingan individu harus terjalin suatu keharmonisan.
- Agar fungsi sosial tanah dapat tercapai, perlu diadakan rencana peruntukkan dan penggunaan tanah yang ditetapkan pemerintah, seperti yang tercntum dalam pasal 33 ayat (3) UUD 1945 jo. pasal 2 UUPA.
- Selain pemilik tanah, fungsi sosial juga dapat dimiliki oleh orang lain yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah yang bersangkutan.
- Tanah Eigendom berisi wewenang atas tanah tersebut, sedangkan tanah Adat berisi wewenang dan kewajiban atas tanah tersebut.

**Pasal 7**

- Menyebutkan bahwa tidak boleh ada kepemilikan tanah yang melampaui batas, sehingga untuk itu perlu ada batas maksimal pemilikan tanah. Hal ini dimaksudkan untuk mencegah terjadinya *Grote Grond Bezit (kepemilikan tanah secara besar-besaran)* dan timbulnya tuan tanah.

- Pasal ini menjadi dasar utama dari Land Reform, karena menyebutkan adanya pembatasan pemilikan dan penguasaan atas tanah.
- Pembatasan ini baru dilakukan terhadap tanah pertanian saja, karena jumlah petani sangat banyak sedangkan luas lahan tanah sangat sedikit. Tetapi, di kota-kota besar sudah ada yang mengatur pembatasan pemilikan dan penguasaan atas tanah bangunan oleh Pemda, maksimal sebanyak 5 bidang (luas per bidang tidak ditentukan) tergantung kebijakan Dirjen Agraria, misalnya di Jakarta.
- Pasal ini juga berhubungan erat dengan pasal 17 ayat (1) UUPA mengenai pengaturan batas maksimal dan/atau batas minimal pemilikan tanah. Ditentukan bahwa luas minimal pemilikan tanah adalah 2 ha, sedangkan luas maksimal diatur dalam UU No. 56 Prp Tahun 1960 Tentang Luas Tanah Pertanian. UU ini merupakan peraturan pelaksanaan dari pasal 7 UUPA dan pasal 17 UUPA.
- Batas minimal diadakan untuk menghindari adanya petani gurem, yaitu petani yang tidak bisa hidup layak karena minimnya hasil tani yang mereka peroleh. Jadi, batas minimal yang diperkenankan adalah 2 ha, sedangkan penentuan batas maksimalnya berdasarkan kepadatan penduduk.
- Kelebihan tanah yang terjadi akan diambil alih oleh pemerintah untuk dibagikan kepada petani penggarap dengan membayar sejumlah uang tertentu dan memperoleh hak milik atas tanah tersebut. Pemilik tanah yang kelebihan akan mendapat ganti rugi bila ia menyerahkan tanah tersebut dalam waktu tertentu. Bila lewat waktu, pemilik tanah akan diberi sanksi, yaitu tanah yang kelebihan tersebut akan diambil paksa dan tidak mendapat ganti rugi.

**Pasal 8**

- Pasal ini merupakan peraturan pelaksanaan dari pasal 2 UUPA yang merupakan dasar bagi pemerintah untuk membuat peraturan perundangan tentang pengambilan kekayaan alam/pertambangan.
- Seseorang yang memiliki hak-atas-tanah tidak berhak mengambil apa pun yang terkandung dalam tubuh bumi walaupun ada hak-atas-tanah di atasnya. Pemerintah adalah pihak yang berhak atasnya, sesuai dengan pasal 4 ayat (2) UUPA.

**Pasal 9**

- Yang dimaksud dengan hubungan sepenuhnya adalah hak milik atas tanah (hak yang erat), sesuai yang tercantum dalam pasal 20 ayat (1) UUPA.
- WNA hanya boleh memiliki hak pakai dan hak sewa saja (hak yang lemah), sesuai dengan pasal 21 ayat (1) UUPA.
- Istilah-istilah dalam hukum agraria antara lain :
    1. hubungan dengan tanah/kulit bumi disebut hak atas tanah,
    2. hubungan dengan air disebut hak guna air,
    3. hubungan dengan angkasa disebut hak guna ruang angkasa, dan
    4. hubungan dengan barang tambang (dalam air dan/atau tubuh bumi) disebut hak kuasa pertambangan.
- Hak tanggungan boleh dimiliki oleh WNA dan badan hukum.

**Pasal 10**

- Yang dimaksud dengan mengerjakan adalah mengolah secara sendiri. Sedangksn mengusahakan adalah mengolah dengan bantuan orang lain (pemilik hanya mengorganisir saja).
- Pasal ini menampung slogan “Tanah Untuk Petani”, maksudnya adalah orang yang mempunyai tanah harus ikut dalam rangkaian kegiatan produksi, misal mengorganisasikan dan juga mengusahakan tanah tersebut, dengan tanpa tindakan pemerasan (*Exploitation De La Homme Par Le Homme*, artinya eksploitasi manusia oleh manusia). Menurut Marx, eksploitasi tersebut termasuk teori nilai lebih, di mana golongan kapitalis menikmati nilai yang lebih besar dari yang seharusnya dinikmati buruh.

**Pasal 11**

- Pasal ini mengandung asas perlindungan terhadap golongan ekonomi lemah oleh golongan ekonomi kuat dan mencegah penguasaan atas kehidupan dan pekerjaan orang lain yang melampaui batas.

**Pasal 12**

- Yang dimaksud dengan usaha bersama adalah segala bentuk usaha yang diselenggarakan oleh lebih dari satu orang. Bentuknya bias berupa koperasi atau usaha lain yang hasilnya tidak semata-mata untuk pemilik modal, tetapi juga bermanfaat untuk masyarakat.
- Pasal ini sebetulnya menganjurkan tentang pertanian kolektif, yaitu petani-petani kecil bergabung dalam satu manajemen yang sama dengan harapan dapat bersaing dengan petani besar.
- Bentuk pertanian kolektif ini bisa dilihat di beberapa negara, di antaranya :
  - Amerika Serikat dengan nama *collective farming,*
  - Uni Sovyet dengan nama *kolkhos* dan diatur secara diktator. Petani tidak diberi hak untuk mengatur manajemennya. Semua berasal dari pemerintah (*top down*),
  - Israel dengan nama *kibbutz*, yang pekerjanya disebut *kibbutzin*. Petani menentukan sendiri jalannya produksi mereka dan hal-hal yang berhubungan dengan itu (*bottom up*).

**Pasal 13**

- Pasal ini menegaskan bahwa monopoli swasta dilarang, tetapi bila pemerintah ingin melakukan monopoli, harus ada dasar UU terlebih dulu (pemerintah harus mengawasi terciptanya keadilan sosial).

**Pasal 14**

- Pasal ini mengatur perencanaan, penyediaan,peruntukkan, dan penggunaan bumi, air, dan ruang angkasa, di samping untuk pertanian, juga untuk industri dan pertambangan.
- Perencanaan tidak semata-mata untuk menyediakan tanah tapi juga memajukan usaha-usaha menyangkut kepentingan rakyat dan negara.

**Pasal 15**

- Pasal ini menyebutkan bahwa semua orang yang punya hubungan hukum dengan tanah harus memelihara tanah, menambah kesuburannya, dan mencegah kerusakaannya dengan tidak mengabaikan hak-hak golongan ekonomi lemah.



# BAB IV
# HAK ATAS TANAH

Seperti yang telah dipelajari sebelumnya, definisi hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Hak atas tanah berbeda dengan hak penggunaan atas tanah.

Hak Agraria

Hak agraria terdiri atas :

1. Hak atas tanah,
2. Hak tanggungan,
3. Hak agraria lain.

## A. Hak Atas Tanah

Ciri khas dari hak atas tanah adalah seseorang yang mempunyai hak atas tanah berwenang untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah yang menjadi haknya. Hak–hak atas tanah yang dimaksud ditentukan dalam pasal 16 jo pasal 53 UUPA, antara lain:

a. Hak Milik,
b. Hak Guna Usaha,
c. Hak Guna Bangunan,
d. Hak Pakai,
e. Hak Sewa,
f. Hak Membuka Tanah,
g. Hak Memungut Hasil Hutan,
h. Hak–hak lain yang tidak termasuk dalam hak–hak tersebut di atas yang akan ditetapkan oleh undang–undang serta hak–hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebutkan dalam pasal 53.

Dalam pasal 16 disebutkan adanya dua hak yang sebenarnya bukan merupakan hak atas tanah yaitu hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan karena hak–hak itu tidak memberi wewenang untuk mempergunakan atau mengusahakan tanah tertentu.

Namun kedua hak tersebut tetap dicantumkan dalam pasal 16 UUPA sebagai hak atas tanah hanya untuk menyelaraskan sistematikanya dengan sistematika hukum adat. Kedua hak tersebut merupakan pengejawantahan (manifestasi) dari hak ulayat.

Selain hak–hak atas tanah yang disebut dalam pasal 16, dijumpai juga lembaga–lembaga hak atas tanah yang keberadaanya dalam Hukum Tanah Nasional diberi sifat "sementara". Hak–hak yang dimaksud antara lain :

a. Hak gadai,
b. Hak usaha bagi hasil,
c. Hak menumpang,
d. Hak sewa untuk usaha pertanian.

Hak–hak tersebut bersifat sementara karena pada suatu saat nanti sifatnya akan dihapuskan. Oleh karena dalam prakteknya hak–hak tersebut menimbulkan pemerasan oleh golongan ekonomi kuat pada golongan ekonomi lemah (kecuali hak menumpang). Hal ini tentu saja tidak sesuai dengan asas–asas Hukum Tanah Nasional (pasal 11 ayat 1). Selain itu, hak–hak tersebut juga bertentangan dengan jiwa dari pasal 10 yang menyebutkan bahwa tanah pertanian pada dasarnya harus dikerjakan dan diusahakan sendiri secara aktif oleh orang yang mempunyai hak. Sehingga apabila tanah tersebut digadaikan maka yang akan mengusahakan tanah tersebut adalah pemegang hak gadai.

Hak menumpang dimasukkan dalam hak–hak atas tanah dengan eksistensi yang bersifat sementara dan akan dihapuskan karena UUPA menganggap hak menumpang mengandung unsur feodal yang bertentangan dengan asas dari hukum agraria Indonesia. Dalam hak menumpang terdapat hubungan antara pemilik tanah dengan orang lain yang menumpang di tanah si A, sehingga ada hubungan tuan dan budaknya.

Feodalisme masih mengakar kuat sampai sekarang di Indonesia yang oleh karena Indonesia masih dikuasai oleh berbagai rezim. Sehingga rakyat hanya menunngu perintah dari penguasa tertinggi. Sutan Syahrir dalam diskusinya dengan Josh Mc. Tunner, pengamat Amerika (1948) mengatakan bahwa feodalisme itu merupakan warisan budaya masyarakat Indonesia yang masih rentan dengan pemerintahan diktatorial. Kemerdekaan Indonesia dari Belanda merupakan tujuan jangka pendek. Sedangkan tujuan jangka panjangnya adalah membebaskan Indonesia dari pemerintahan yang sewenang–wenang

dan mencapai kesejahteraan masyarakat. Pada saat itu, Indonesia baru saja selesai dengan pemberontakan G 30 S/PKI. Walaupun PKI sudah bisa dieliminir pada tahun 1948 tapi ancaman bahaya totaliter tidak bisa dihilangkan dari Indonesia.

Pasal 16 UUPA tidak menyebutkan hak pengelolaan yang sebetulnya hak atas tanah karena pemegang hak pengelolaan itu mempunyai hak untuk mempergunakan tanah yang menjadi haknya.

Dalam UUPA, hak–hak atas tanah dikelompokkan sebagai berikut :

1. Hak atas tanah yang bersifat tetap, terdiri dari :
    - Hak Milik
    - Hak Guna Usaha
    - Hak Guna Bangunan
    - Hak Pakai
    - Hak Sewa Tanah Bangunan
    - Hak Pengelolaan
2. Hak atas tanah yang bersifat sementara, terdiri dari :
    - Hak Gadai
    - Hak Usaha Bagi Hasil
    - Hak Menumpang
    - Hak Sewa Tanah Pertanian

**B. Hak Tanggungan**

Hak tanggungan terdiri dari :

1. Hak Hypotek,
2. Credietverband.

**C. Hak Agraria Lainnya**

Hak agraria lainya terdiri dari :

1. Hak bangsa Indonesia,
2. Hak menguasai dari Negara,
3. Hak guna air,
4. Hak pemeliharaan dan penangkapan ikan,



5. Hak pengusahaan hutan,
6. Hak kuasa pertambangan,
7. Hak guna ruang angkasa.

Ketiga hak agraria di atas merupakan hasil dari analisis ilmiah. Pembentuk UUPA berpikir atas dasar sistematika hukum adat. Namun demikian, dalam pasal 16 disebutkan dua hak yang tidak berasal dari hukum adat dan hukum barat (BW) tetapi merupakan ciptaan dari UUPA yaitu Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha.

**Pasal 17 UUPA**

Makna yang terkandung dalam pasal 17 adalah untuk mencapai tujuan pasal 2 ayat 3 yaitu mencapai kemakmuran rakyat, maka perlu diatur batas maksimum dan minimum pemilikan dan penguasaan atas tanah oleh satu keluarga atau badan hukum.

Pasal 17 UUPA merupakan salah satu pasal dari UU Land Reform yang merupakan pelaksanaan dari pasal 7 UUPA. Berdasarkan UU Land Reform, tanah–tanah yang melebihi batas maksimum akan diambil oleh pemerintah dengan ganti kerugian hanya jika pemilik tanah mau dengan sukarela menyerahkan tanahnya dengan batas waktu yang ditentukan. Sedangkan jika tidak menyerahkan dengan sukarela maka tanah akan diambil paksa oleh pemerintah sebagai sanksi. Selanjutnya kelebihan tanah akan dibagikan kepada petani yang membutuhkan dengan prioritas petani penggarap yang tidak mempunyai tanah sendiri. Pada prinsipnya ganti kerugian tanah itu seharusnya dibayarkan oleh orang yang memperoleh tanah tersebut.

Selain batas maksimum, ditentukan juga batas minimum untuk tanah pertanian dengan tujuan agar petani sekeluarga dapat memiliki tanah pertanian yang cukup untuk menghidupi keluarga. Oleh karena ada penetapan batas minimum (2 ha), maka tiap perbuatan pengalihan hak yang menyebabkan batas tanah kurang dari batas minimum akan dilarang. Jika pada saat berlakunya UUPA ada orang yang sudah memiliki tanah kurang dari 2 ha maka pemilik boleh menjual tanahnya tapi tanah tersebut tidak boleh dipecah. Untuk mencapai batas minimum 2 ha maka pemerintah mengadakan usaha transmigrasi. Selain untuk rumah yang ditempati tetapi juga untuk bertani.

Peraturan pelaksanaan dari pasal 17 antara lain :

1. Undang–undang nomor 56 tahun 1960 tentang Penetapan Luas Maksimum Tanah Pertanian (UU Land Reform);
2. Peraturan Pemerintah nomor 224 tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pelaksanaan Ganti Kerugian;
3. Peraturan Pemerintah nomor 41 tahun 1964 tentang Perubahan dan Tambahan Peraturan Pemerintah nomor 224 tahun 1961.

**Pasal 18 UUPA**

Pasal 18 UUPA berisi tentang pencabutan hak atas tanah. Suatu hak atas tanah dapat dicabut disebabkan karena :

1. Tanah digunakan untuk kepentingan umum.

   Misalnya sebidang tanah dibutuhkan untuk pembangunan jalan dan pembuatan bendungan.
2. Tanah digunakan untuk kepentingan bersama rakyat.

   Misalnya untuk pembangunan pasar, pembangunan perumahan rakyat, dan jika di suatu daerah terkena suatu wabah maka wabah tersebut harus dilokalisir sehingga hak atas tanah tersebut dapat dicabut karena daerah tersebut akan digunakan untuk dikarantina.

**PENCABUTAN HAK ATAS TANAH**

Maksud dari pencabutan hak atas tanah adalah pengambilan tanah secara paksa oleh negara yang mengakibatkan hak atas tanah itu hapus tanpa yang bersangkutan melakukan pelanggaran atau lalai dalam memenuhi kewajiban hukum tertentu dari pemilik hak atas tanah tersebut.

Menurut Undang–undang nomor 20 tahun 1961 tentang pencabutan hak atas tanah dan benda–benda diatasnya hanya dilakukan untuk kepentingan umum termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama milik rakyat merupakan wewenang Presiden RI setelah mendengar pertimbangan apakah benar kepentingan umum mengharuskan hak atas tanah itu harus dicabut, pertimbangan ini disampaikan oleh Menteri Dalam Negeri, Menteri Hukum dan HAM, serta menteri lain yang bersangkutan.

Setelah Presiden mendengar pertimbangan tersebut, maka Presiden akan mengeluarkan Keputusan Presiden yang didalamnya terdapat besarnya ganti rugi untuk pemilik tanah yang haknya dicabut tadi. Kemudian jika pemilik tanah tidak setuju dengan besarnya ganti rugi, maka ia bisa mengajukan keberatan dengan naik banding pada pengadilan tinggi.

**Pasal 19 UUPA**

Tujuan dari pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum mengenai tanah tersebut. Kegiatan penting dalam pendaftaran tanah antara lain :

1. Pengukuran & Pemetaan

   Pengukuran & pemetaan akan menghasilkan :

   - Gambar situasi, bagi daerah yang pendaftaran tanahnya belum lengkap.
   - Surat ukur, bagi daerah yang pendaftaran tanahnya sudah lengkap.

2. Pembukuan Tanah

Maksud dari pendaftaran hak atas tanah adalah pendaftaran tanah untuk pertama kalinya, sedangkan peralihan hak atas tanah merupakan mutasi atau beralihnya subjek yang dalam kehidupan sehari–hari biasa disebut balik nama. Peraturan pelaksanaan dari pasal 19 UUPA adalah PP 10/1961 tentang pendaftaran tanah.

**a. Hak Milik**

Ketentuan tentang hak milik diatur dalam pasal 20–27 UUPA. Pasal 50 ayat 1 memerintahkan untuk diadakannya peraturan sendiri tentang hak milik tapi sampai sekarang belum ada peraturan tentang hak milik secara tersendiri. Sehingga untuk sementara berlaku ketentuan–ketentuan hukum adat setempat mengenai hak milik atas tanah dan juga ketentuan–ketentuan lain yang memberi wewenang seperti pasal 20 UUPA.

*Pengertian dan Isi Hak Milik*

Pengertian hak milik (pasal 20) adalah hak turun–temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Jadi, sifat dari hak milik adalah hak turun–temurun, terkuat dan terpenuh.

1. *Turun temurun*, hak milik dapat dilanjutkan oleh ahli waris.



2. *Terkuat*,

    - Jangka waktu hak milik tidak terbatas.
    - Terdaftar dan ada bukti hak (sertifikat) sehingga mudah dipertahankan terhadap pihak lain.
    - Terkuat dan terpenuh dibatasai oleh kepentingan orang lain, karena hak milik atas tanah mempunyai fungsi sosial.

3. *Terpenuh,*

    - Hak milik memberikan wewenang yang paling luas.
    - Hak milik bisa merupakan induk dari hak–hak lainya.
    - Dilihat dari peruntukannya, hak milik juga tidak terbatas, dalam arti hak milik atas tanah dapat dipergunakan untuk tanah pertanian dan tanah bangunan. Namun bukan berarti tidak ada pembatasan karena ada fungsi sosial yang merupakan pembatasan secara umum sedangkan pembatasan secara khusus adalah terhadap pemilik tanah yang berdampingan harus saling menghormati.

*Ciri – Ciri Hak Milik*

1. Hak milik dapat dijaminkan hutang dengan hak tanggungan.
2. Hak milik dapat digadaikan (dalam pengertian hukum adat). Hak gadai bukan hak jaminan tetapi hak atas tanah karena pemilik hak gadai dapat menggunakan tanah tersebut.
3. Hak milik dapat dialihkan pada orang lain.
4. Hak milik dapat dilepaskan secara sukarela. Pelepasan hak milik dan permohonan HGB harus diajukan pemerintah secara bersama–sama tanpa selang waktu.
5. Hak milik dapat diwakafkan dengan akte wakaf. Tanah wakaf adalah tanah yang diberikan kepada Lembaga Negara untuk kepentingan agama (PP 28/1977).

Dalam pasal 21 ayat 1 disebutkan bahwa hanya WNI tunggal yang boleh mempunyai hak milik. Badan hokum tidak boleh mempunyai tanah dengan hak milik kecuali untuk badan hukum yang diatur pemerintah yang ditetapkan dengan PP 8/1963, antara lain :

- Bank – bank yang didirikan oleh Negara,
- Perkumpulan–perkumpulan koperasi pertanian yang didirikan sesuai UU Koperasi,
- Badan–badan hukum keagamaan yang ditunjuk oleh Mendagri setelah mendengar Menteri Agama.
- Badan–badan hukum sosial yang ditunjuk oleh Mendagri setelah mendengar pertimbangan Menteri Sosial.

Bank yang didirikan oleh Negara boleh mempunyai hak milik atas tanah tetapi terbatas hanya untuk tanah yang dijadikan kantor dan perumahan pegawai saja. Sedangkan untuk koperasi pertanian boleh mempunyai hak milik atas tanah untuk usaha pertanian tetapi untuk mendirikan gedung harus ada Hak Guna Bangunannya. Batas luas tanah pertanian yang boleh dikuasai badan hukum adalah hanya maksimal dari luas tanah yang boleh dimiliki satu keluarga di daerah setempat. Untuk tanah peranian ada syarat–syarat khusus yaitu :

1. Untuk Perseorangan :

   - WNI tunggal,
   - Bertempat tinggal di kecamatan tempat tanah itu berada atau paling jauh di kecamatan yang berdampingan dengan jaminan tanahnya bisa digunakan secara efisien.

   Dasar peraturannya adalah pasal 21 ayat 1 UUPA jo UU nomor 56 Prp tahun 1960 jo PP nomor 224 tahun 1961 jo PP nomor 41 tahun 1964.

2. Untuk Badan Hukum :

   - Bentuknya harus koperasi,

- Usahakan di bidang pertanian dan tanahnya digunakan untuk pertanian,
- Wilayah kerjanya berada dalam suasana pedesaan,
- Luas tanah yang dimiliki terbatas sampai batas maksimal menurut UU Land Reform (UU 56 Prp/1960).

*Terjadinya Hak Milik*

a. Ketentuan hukum adat

Berdasarkan ketentuan hukum adat ada dua cara untuk mendapatkan hak milik yaitu :

1. Proses pertumbuhan tanah di tepi sungai atau laut dengan timbulnya lidah tanah,
2. Pembukaan tanah,

   Apabila si X dari suatu masyarakat adat membuka sebagian hutan yang merupakan bagian hak ulayat masyarakat adat, maka setelah dia membuka tanah si X tersebut mendapat hak utama untuk menanami tanah itu. Setelah ditanami berulang–ulang maka si X akan mendapat hak pakai. Setelah terus menerus maka si X akan mendapat hak milik berkat usaha dan modal si X tersebut. Penjelmaan hak pakai menjadi hak milik membutuhkan waktu dan pengakuan dari pemerintah.

b. Ketentuan Undang – undang

Hak milik terjadi atas dasar ketentuan ketentuan konversi UUPA ke–2 (pasal I–IX) pada tanggal 24 September 1960. Semua hak atas tanah yang ada diubah menjadi hak atas tanah yang baru. Konversi yang dimaksud yaitu :

1. Hak Eigendom milik badan hukum yang memenuhi syarat.
2. Hak Eigendom yang pada tanggal 24 Septeber 1960 dimiliki oleh WNI tunggal dan dalam waktu enam bulan kemudian membuktikan kewarganegaraannya ke KPT.

3. Hak milik Indonesia atau hak milik atas tanah adat yang dimiliki oleh badan hukum yang memenuhi syarat atau WNI tunggal tanpa batas waktu.

4. Gogolan yang bersifat tetap. Warga desa yang tidak memiliki tanah yang oleh kepala desa ditunjuk untuk menjalankan tanah gogolan tesebut.

Hak milik dengan ketentuan Undang–undang terjadi seketika tanpa adanya pertumbuhan.

c. Penetapan Pemerintah

Hak milik diberikan oleh pemerintah dengan suatu penetapan yang dapat diberikan pada siapapun juga maka disebut cara terjadinya hak milik yang lazim. Yang dimaksud dengan tanah negara adalah tanah yang dikuasai langsung oleh Negara yang berarti tidak ada hak dari pihak lain.

Peraturan Mendagri mengenai proses lahirnya hak milik antara lain :

1. PMDN nomor 5 tahun 1973, mengenai ketentuan–ketentuan mengenai tata cara pemberian hak atas tanah.

2. PMDN nomor 1 tahun 1977, tentang tata cara permohonan dan penyelesaian pemberian hak atas bagian–bagian tanah, hak pengelolaan serta pendaftarannya.

Proses Lahirnya Hak Milik menurut Penetapan Pemerintah

1. Mengajukan permohonan kepada instansi pemerintah yang mengurus tanah sesuai dengan aturan yang ditetapkan Dirjen Agraria Departemen Dalam Negeri pada pihak pusat.

   Pembagian wewenang dalam pemberian hak milk :

   a. Gubernur, kepala daerah atas tanah Negara

      - Untuk tanah pertanian ≤ 20.000 $m^2$
      - Untuk tanah bangunan ≤ 2.000 $m^2$
      - Untuk transmigran
      - Orang yang memperoleh kelebihan dalam rangka Land Reform

- Penerima gogolan tetap

b. Mendagri, untuk wewenang yang bukan kuasa gubernur atau kepala daerah yaitu :

  - Untuk tanah pertanaian > 20.000 $m^2$
  - Untuk tanah bangunan > 2000 $m^2$

Permohonan diajukan melalui bupati/walikota c.q. Kepala Sub Direkorat Agraria.

2. Pemeriksaan tanah, dilakukan jika bahan pertimbangan yang disediakan belum cukup untuk mengambil keputusan. Pemberian keputusan dilakukan oleh pemerintah, misalnya pemberian hak milik untuk pertama kalinya.

3. Surat Keputusan Pemberian Hak Milik.

   SKPHM diberikan kepada pemohonya. Dalam SKPHM dimuat kewajiban–kewajiban pemohan, antara lain :

   a. Tanah harus diberi tanda batas;

   b. Dalam jangka waktu yang ditentukan wajib membayarkan uang pada kas Negara;

   c. Hak tersebut harus didaftarkan pada sub Direktorat Agraria Seksi Pendaftaran Tanah.

   Penerima SKPHM boleh menguasai tanah yang bersangkutan, menempati tetapi tidak boleh mengalihkan dan membebani tanah dengan hak lain karena haknya belum penuh dan masih embrio dari hak milik.

4. Memberi batas, berupa besi panjang yang ditancapkan ke dalam tanah.

5. Membayar uang pemasukan kepada kas Negara. Pada zaman Belanda berlaku asas domein atau Negara menjual tanah kepada seseorang. Pemberian tanah (UUPA) oleh negara kepada pemohon yaitu bukan wilayah perdata tetapi wilayah administrasi, oleh karena itu disebut hukum tanah. Uang pemasukan tidak tepat disebut uang ganti rugi sehingga dalam hukum adat uang pemasukan disebut uang



pembasuh adat. Jika uang pemasukan tidak disetorkan tepat waktu maka pemberian hak dapat dibatalkan.

6. Mendaftarkan tanah kepada Kantor Pendaftaran Tanah (KPT) pada waktu yang ditentukan. Jika terlambat maka pemberian hak bisa gugur, yang harus dilakukan pemohon dalam mendaftarkan tanah yaitu :

   - Menyerahkan SKPHM asli,
   - Menyerahkan tanda pelunasan uang pemasukan,
   - Membayar biaya pendaftaran dan ongkos ukur sesuai tarif berlaku,

   Berdasarkan PMDN nomor 2 tahun 1978, pendaftaran tanah dilakukan oleh seksi pendaftaran tanah Kantor Sub Agraria Kabupaten/Kotamadya setempat. . Kemudian seksi pendaftaran tanah akan membuat surat ukur dan buku tanah serta sertifikat.
7. Pembuatan surat ukur.
8. Pembuatan buku tanah.
9. Menyerahkan sertifikat kepada pemohon.

**PROSES LAHIRNYA HAK MILIK**

Peraturan Mendagri yang mengatur mengenai proses lahirnya hak milik, yaitu:

1. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 05 Tahun 1973 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah.
2. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 01 Tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan serta Pendaftarannya.

Proses lahirnya hak milik diatur dengan Peraturan Pemerintah, antara lain:

1. Mengajukan Permohonan

Pengajuan permohonan harus diajukan ke Instansi Pemerintah secara tertulis, dalam hal ini Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Pertanahan yang dalam melaksanakan tugasnya dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut PP No. 24 Tahun 1997.

Adapun wewenang dalam pemberian hak milik dipegang oleh:

a. Gubernur, Kepala Daerah atas tanah daerah yang luasnya:
   - untuk tanah pertanian $\leq$ 20.000 $m^2$
   - untuk tanah bangunan $\leq$ 2.000 $m^2$

b. Menteri dalam negeri di luar wewenang Gubernur

   Permohonan ditujukan kepada instansi di atas melalui Bupati atau Walikota c.q. Kepala Sub Direktorat Agraria.

2. Pemeriksaan Tanah

   Di dalam pasal 13 ayat 3 Permeneg Agraria atau Kepala BPN No. 09 Tahun 1999 dijelaskan bahwa:

   Pemeriksaan tanah dilaksanakan atas perintah Kepala Kantor Pertanahan kepada:

   a. Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau Petugas yang ditunjuk untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang sudah terdaftar dan tanah yang data yuridis dan data fisiknya telah cukup untuk mengambil keputusan yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah.
   b. Tim Penelitian Tanah untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang belum terdaftar yang dituangkan dalam Berita Acara.
   c. Panitia Pemeriksa Tanah A untuk memeriksa permohonan hak selain yang diperiksa sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah.

   Pemeriksaan tanah ini dilakukan jika bahan-bahan pertimbangan yang ada belum cukup untuk mengambil keputusan.

3. Pengeluaran Surat Kepurusan Pemberian Hak Milik (SKPHM)

   Setelah bahan-bahan pertimbangan yang ada disetujui, pemohon akan diberikan SKPHM yang dikeluarkan oleh Menteri atau Pejabat yang berwenang.

   SKPHM tersebut memuat kewajiban-kewajiban pemohon yang meliputi :

a. Tanah harus diberi tanda batas

b. Membayar uang pemasukan yang ditentukan

c. Mendaftarkan hak milik

Wewenang pemohon yang telah menerima SKPHM, yaitu :

Penerima SKPHM boleh menguasai, menempati, dan mengusahakannya, tetapi belum berhak mengalihkan atau membebani dengan hak lain, karena hak lainnya belum penuh.

4. Memberi Batas Tanah

Pemegang hak atas tanah wajib menempatkan tanda-tanda batas pada sudut-sudut bidang tanah yang dipunyai, kemudian memeliharanya. Penempatan tanda-tanda batas tersebut harus berdasarkan kesepakatan antara pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dengan para pemegang hak atas tanah yang berbatasan.

5. Membayar Uang Pemasukan

Uang pemasukan dimasukkan ke dalam kas negara.

6. Mendaftarkan Hak-Hak Atas Tanah

Setiap pemegang hak wajib mendaftarkan hak-hak atas tanahnya pada Kantor Pendaftaran Tanah dalam jangka waktu yang ditentukan dengan menyerahkan:

a. Surat Keputusan Pemberian Hak Milik (SKPHM) asli

b. Tanda bukti pelunasan uang pemasukan

c. Uang pendaftaran dan biaya pemasukan

7. Membuat Surat Ukur

Surat ukur merupakan dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta berikut batasan-batasannya dan uraian yang datanya diambil dari peta pendaftaran. Untuk wilayah-wilayah pendaftaran tanah secara sporadik (atas permintaan pihak yang berkepentingan) yang belum tersedia peta pendaftaran, surat ukur dibuat dari hasil pengukuran yang kemudian dibuat peta tanah.

8. Membuat Buku Tanah

Buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.

a. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan bangunan yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.
b. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang dan satuan bangunan yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.

Di dalam pasal 164 ayat 1-5 Permeneg Agraria/Kepala BPN No. 03 Tahun 1997 dijelaskan bahwa buku tanah terdiri atas empat halaman, yaitu:

a. Halaman 1 buku tanah diisi dengan:
    - Jenis Hak dan Nomor Haknya
    - Propinsi
    - Kabupaten/Kotamadya
    - Kecamatan
    - Desa/Kelurahan
    - Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya
    - Nomor Buku Tanah
    - Nomor urut dalam daftar isian 208 dan 307
b. Halaman 2 buku tanah terbagi dalam sembilan ruang, yaitu ruang a) sampai dengan ruang i).
c. Halaman 3 dan 4 buku tanah adalah halaman perubahan dan dipergunakan untuk mencatat perubahan-perubahan yang terjadi, baik terhadap data yuridis dan data fisik bidang tanah maupun mengenai status buku tanah dan hal-hal lainnya, meliputi peralihan hak (mutasi kepemilikan), pembebanan hak, diletakkannya sita, diterbitkannya sertifikat pengganti, dinyatakannya buku tanah tidak berlaku lagi, dan pencatatan-pencatatan lainnya.

9. Mengeluarkan Sertipikat

    Sertipikat adalah surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis, sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Sertipikat terdiri atas dua bagian, yaitu salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dan diberi sampul yang memuat kata SERTIPIKAT.

Proses terjadinya hak milik sejak diterbitkannya SKPHM dan diakhiri dengan dibuatnya buku tanah, maka hak milik dalam status pertumbuhan. Dengan demikian, hak milik lahir sejak tanah didaftarkan/dibuatkan buku tanah, setelah dibuatnya buku tanah maka selesailah proses terjadinya hak milik.

**Peralihan Pemilikan Atas Tanah dan Hak Milik**

Ditinjau dari sudut pemiliknya, disebabkan oleh:

1. Perbuatan hukum yang sengaja dilakukan untuk memindahkan hak milik, termasuk jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat, dan perbuatan-perbuatan lainnya.
2. Peristiwa hukum, misalnya peristiwa kematian pemegang hak milik.

Ditinjau dari sudut penerimanya, disebabkan oleh:

1. Dilakukannya perbuatan hukum tertentu, misalnya jual-beli, hibah wasiat (legaat)
2. Memperoleh hak milik karena warisan, disebut pewarisan tanpa wasiat (ab intestato)

Di dalam UUPA, pewarisan tanpa wasiat diatur dalam pasal 21 ayat (3) dan pemberian dengan wasiat diatur dalam pasal 26 ayat (2).

**Pasal 21 ayat (3)** menjelaskan bahwa orang asing yang memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, begitu juga dengan WNI yang mempunyai hak milik tetapi kehilangan kewarganegaraanya (meninggal dunia) wajib melepaskan hak tersebut dalam jangka waktu 1 (satu) tahun atau hilangnya kewarganegaraanya itu. Jika jangka waktu itu telah lampau sementara hak milik belum dilepaskan, maka hak tersebut batal demi hukum dan tanahnya jatuh kepada negara dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

**Pasal 26 ayat (2)** menjelaskan bahwa pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan hukum lainnya baik secara langsung maupun tidak langsung dengan maksud memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada WNI yang mempunyai dwi



kewarganegaraan, atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang diatur dalam pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

Penjelasan di dalam dua pasal di atas mempunyai persamaan dan perbedaan, yaitu:

1. Persamaannya adalah beralihnya harta peninggalan itu terjadi pada saat atau setelah pemiliknya meninggal dunia. Maksud dari perkataan "pada saat atau setelah", bergantung pada orang yang meninggal itu tunduk pada Hukum BW atau Hukum Adat. Menurut Hukum BW, beralihnya harta peninggalan (boedel) pada saat pemegang hak meninggal dunia memiliki tiga kemungkinan, antara lain:
   - Diterima sepenuhnya, jika hutang lebih kecil dari harta peninggalan.
   - Ditolak sepenuhnya, jika hutang lebih besar dari harta peninggalan.
   - Diterima, dengan catatan membuat daftar harta peninggalan secara terperinci.

   Menurut Hukum adat, beralihnya harta peninggalan setelah pemegang hak meninggal dan setelah hutang-hutangnya dilunasi.
2. Perbedaannya adalah terletak pada jangka waktu pelepasan hak milik dari harta peninggalan yang dialihkan. Dalam pasal 21 ayat (3) jangka waktu pelepasan hak milik ialah 1(satu) tahun sejak adanya pembatalan karena hukum. Sedangkan dalam pasal 26 ayat (2) tidak ada jangka waktu pelepasan hak milik, artinya hak milik tersebut harus dilepaskan sejak adanya pembatalan karena hukum.

Yang termasuk perbuatan hukum yang secara langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang lain sebagaimana disebutkan pasal 26 ayat (2), diantaranya:

1. Jual-beli memakai kedok, maksudnya jual beli yang dilakukan seseorang dengan menggunakan orang lain sebagai alat, karena ia sendiri tidak memenuhi syarat.
2. Penipuan, maksudnya jual beli pada orang yang tidak memenuhi syarat, proses jual-belinya pun tidak memenuhi syarat, dan disebut sewa menyewa.
3. Perkawinan campuran, maksudnya harta kekayaan dan hutang menjadi milik bersama (orang asing/WNA dan WNI). Hal ini tidak diperkenankan menurut Undang-Undang.

Jika perbuatan dalam pasal 26 ayat (2) tersebut dilakukan, maka:

1. Transaksi jual-beli batal secara hukum
2. Tanah obyek jatuh kepada negara
3. Hak-hak lain yang membebani tetap berlangsung
4. Semua pembayaran yang diterima pemilik tidak dapat dituntut kembali.

Hak milik dapat diperoleh dengan 2 (dua) cara, yaitu:

1. Originair (asli) adalah perolehan tanah dari pemerintah, di mana tanah itu sebelumnya belum berstatus hak milik, tetapi tanah negara. Hak guna usaha (HGU), hak guna bangunan (HGB), hak pakai untuk kemudian diubah menjadi hak milik.
2. Derivatif (turunan) adalah perolehan tanah karena peralihan dari suatu pihak ke pihak lain, di mana hak miliknya sudah ada sebelumnya.

**Pembebanan**

**Pasal 24**

Merupakan pengecualian dari asas yang dianut pasal 10 UUPA

Menjadi landasan bahwa hak milik dapat menjadi induk dari hak-hak atas tanah lainnya.

Hak-hak yang dapat membebani hak milik, antara lain:

1. Hak Guna Bangunan (HGB), tertera dalam pasal 37 j.o. 35
2. Hak pakai (tanah bangunan/pertanian), tertera dalam pasal 43 j.o. 41
3. Hak sewa, tertera dalam pasal 44 j.o. 53
4. Hak gadai, tertera dala pasal 53 UUPA dan pasal 7 UU No.56 Prp. Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian
5. Hak bagi hasil, tertera dalam UU No.2 Tahun 1960 j.o. pasal 53 UUPA
6. Hak menumpang, tertera dalam pasal 53 UUPA

**Pasal 25**

Hak milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

Hak tanggungan diatur lebih lanjut dalam UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

**HAPUSNYA HAK MILIK**

Di dalam BW diatur mengenai Aquisitive Verjaring, yang artinya daluwarsa untuk memperoleh sesuatu. Contohnya, jika seseorang menduduki tanah yang bukan miliknya/milik orang lain baik tanpa hak (illegal) dalam jangka waktu 30 tahun maupun dengan hak (legal) dalam jangka waktu 20 tahun, kemudian dalam jangka waktu itu tidak ada yang menggugat, maka orang yang menduduki tanah tersebut berhak memperoleh atas tanah itu.

Sementara di dalam Hukum Adat diatur mengenai rechtsverwerking (daluwarsa ketelantaran), artinya lampaunya waktu sebagai sebab kehilangan hak atas tanah, jika tanah yang bersangkutan dalam jangka waktu yang lama tidak diusahakan oleh pemegang haknya dan dikuasai pihak lain melalui perolehan hak dengan itikad baik.

**Pasal 27**

Mengatur mengenai hapusnya hak milik, yaitu:

Hak milik hapus apabila:

1) Tanahnya jatuh kepada negara:
   - ➢ Karena pencabutan hak demi kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat dengan memberi ganti kerugian yang layak menurut Undang-Undang.
   - ➢ Karena penyerahan dengan suka rela oleh pemiliknya, misalnya diwakafkan untuk kepentingan sosial atau disumbangkan kepada negara. Dalam hal ini pemilik melepaskan hak dan penerima membebaskan haknya.
   - ➢ Karena ditelantarkan, artinya secara sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan sifat atau keadaan dan tujuan dari pada haknya.
   - ➢ Karena ketentuan pasal 21 ayat (3) dan pasal 26 ayat (2) mengenai penghapusan dan pembatalan atas hak milik karena kehilangan kewarganegaraan dan kepemilikan kewarganegaraan ganda.
2) Tanahnya musnah, bisa diakibatkan bencana alam misalnya tanah longsor, dll.

Sebab lain yang menyebabkan hapusnya hak milik yaitu:



Pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan landreform tentang batas maksimum dan kepemilikan tanah secara absentee (pemilik tanah berada di luar kecamatan tempat tanahnya berada).

**Waktu hapusnya Hak Milik**

Hak Milik hapus sejak:

- Tanahnya musnah (pasal 27 point b)
- Tanggal pelepasan hak dalam jangka waktu 1 tahun habis (pasal 21 ayat 3)
- Batal karena hukum (pasal 26 ayat 2)
- Pada saat timbulnya hak baru yang diberikan kepada pihak yang membebaskan jika hak milik diserahkan secara sukarela (pasal 27 point a angka 1)